



REALKREDITANKENÆVNET
K E N D E L S E

afsagt den 27. november 2006

JOURNAL NR. : 206-06-020-T

KLAGER:

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Differencerente. Størrelsen af
godtgørelsesrenten.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 13. november 2006

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Jan Bæk Pedersen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhanda

Jeanette Werner

Mads Laursen

Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne havde et lån hos det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevet for lånet fremgår følgende under punkt 8 c:

"...c) Straksindfrielse.

Debitor kan indfri et ...(indklagede)... - lån ved en såkaldt paristraksindfrielse ved på et hvilket som helst tidspunkt at betale obligationsrestgælden til kurs 100 samt renter frem til indfrielsesdagen...

Af det modtagne indfrielsesbeløb vil ...(indklagede)... godtgøre debitor med en rente. Godtgørelsesrenten er den rente, ...(indklagede)... forrenter debtors betaling med frem til tidspunktet for betalingen til obligationsejerne. Forskellen mellem godtgørelsesrenten og obligationsrenten betegnes som differencerente.

Differencerenten varierer i takt med den aktuelle markedsrente for indlån. Oplysninger om den aktuelle godtgørelsesrente og dermed differencerente kan fås ved henvendelse til ...(indklagede)..."

Den 11. november 2005 fremsendte indklagede en indfrielsesnota til klagerens pengeinstitut. Af indfrielsesnotaen fremgår blandt andet følgende:

"...INDFRIESESNOTA
Straksindfrielse

...Efter kontant betaling af:

Kursværdi obligationsbeløb A 1.131.720,09 kr.	
til kurs 100,00.....	1.131.720,09 kr.
Indfrielsesgebyr.....	750,00 kr.
Bidrag.....	416,72 kr.
Rente af obl.beløb A i 92 dage.....5,0000:	14.262,77 kr.
Rentegodtgørelse i 50 dage Rente-%: 1,00	-1.550,30 kr.

Kontanter i alt.....	1.145.599,28 kr.

er ovennævnte lån indfriet..."

Den ene af klagerne fremsendte den 31. januar 2006 følgende brev til indklagede:

"...Vedr. sagsnummer ...

Jeg har gennemgået de papirer, vi modtaget i ovennævnte sag.

I den forbindelse undrer det mig, at der kun ydes en godtgørelsesrente på 1%.

Jeg kan i afsnit 8 i de særlige betingelser for lånet læse, at renten "varierer i takt med den aktuelle markedsrente for indlån", jeg har via min stilling som økonomichef forhandlet en dag-til-dag rente til firmaet, der ligger en del over jeres sats og jeg kan ikke forstille mig, at jeres vilkår er ringere, snarere tværtimod.

Derfor vil jeg gerne have en redegørelse for jeres fastsættelse af godtgørelsesrenten..."

Indklagede besvarede den 21. februar 2006 henvendelsen på følgende måde:

"...Indfrielse af lån ...

Ved indfrielse af ovennævnte realkreditlån i november 2005 har De valgt lånet indfriet via en såkaldt paristraksindfrielse. Generelt gælder, at konverterbare lån kan indfries ved opkøb og indlevering af de til lånet hørende obligationer ved opsigelse til indfrielse til kurs pari på et terminstidspunkt eller ved paristrakindfrielse.

Forud for accept af indfrielsen udarbejder ...(indklagede)... et indfrielsestilbud, hvoraf rentesats m.v. fremgår. Endvidere er det altid muligt forud for indfrielsen gennem ekspederende pengeinstitut eller ved direkte henvendelse til ...(indklagede)...

Hvilken indfrielsesmetode, der vælges i den pågældende situation, er låntagers afgørelse.

Ved paristraksindfrielse har lånets underliggende obligation ikke længere sikkerhed i fast ejendom, men derimod i det provenu som indbetales til ...(indklagede)... Provenuet indestår hos ...(indklagede)... indtil det med fornødent varsel kan videreformidles til obligationsejerne gennem udtrækning af obligationsbeløb og betaling af terminsrente.

For deponeringen ydes en af ...(indklagedes)... fastsat godtgørelsesrente pt. 1% p.a., der som anført i pantebrevets særlige betingelser varierer i takt med markedsrenten for indlån. Hvordan ...(indklagede)... konkret placerer midlerne og fastsætter godtgørelsesrenten, beror på en samlet vurdering af markedsrisici m.v. ..."

Den ene af klagerne fremsendte den 7. marts 2006 endnu et brev til indklagede, hvori hun anførte, at hun ikke var tilfreds med indklagedes svar, hvorfor hun anmodede indklagede om at konkretisere forholdet.

Indklagede henviste ved brev af 21. marts 2006 til sit svar af 21. februar 2006 og oplyste derudover, at godtgørelsessatsen på tidspunktet for indfrielsen af klagerens lån var 1 pct. p.a., og at satsen nu var 1,25 pct. p.a.

Den ene af klagerne meddelte i brev af 10. maj 2006, at hun forsat ikke følte, at hun havde fået et tilfredsstillende svar.

Indklagede fremsendte herefter følgende svar til klagerne:

"...Indfrielse af lån ...

Deres brev af 7. marts 2006 er modtaget og blev besvaret den 21. marts 2006 - kopi vedlægges.

...(Indklagedes)... rentegodtgørelsesprocent er markedskonform med den sats som øvrige realkreditinstitutter generelt tilbyder ved straksindfrielse. Renteprocenten fastsættes af ...(indklagede)... og i pantebrevet anføres, at renten varierer i takt med markedsrenten for indlån. I pantebrevet står ikke, sådan som De muligvis fortolker det, at det eventuelt er indskudsbevisrenten eller tilsvarende rentesats, der anvendes som godtgørelsessats. ...(Indklagede)... vil typisk ændre i sin sats, når der sker ændringer i pengeinstitutternes indlånssatser afledt af ændringer i Nationalbankens officielle rentesatser.

Jeg mener, at ud fra et forbruger- og rådgivningsmæssigt aspekt er det relevant, at der på det tidspunkt, hvor indfrielsesmetoden vælges foreligger oplysning om de økonomiske konsekvenser af at vælge en bestemt indfrielsesmetode. Det har De modtaget i form af et indfrielsestilbud, hvoraf rentesats m.v. er angivet. De har ligeledes som anført i pantebrevet forud for beslutning om indfrielse haft mulighed for, at få oplyst den konkrete godtgørelsessats ved henvendelse til ...(indklagede)... eller låneformidler.

Jeg noterer mig at De ønsker sagen prøvet ved Realkreditankenævnet og kan oplyse, at Realkreditankenævnet kan kontaktes..."

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet 1) at fremlægge dokumentation for den rente, som indklagede får for sine indlån, samt 2) at indklagedes godtgørelsesrente ændres til denne rentesats.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at deres lån hos indklagede i forbindelse med omprioritering blev indfriet før tid. I denne forbindelse blev der fra indklagede beregnet en rentegodtgørelse ud fra en rentesats på 1 pct. p.a.

Af punkt 8 i pantebrevets betingelser fremgår det, at renten "varierer i takt med den aktuelle markedsrente for indlån".

Den ene dem har via sin stilling som økonomichef forhandlet en dag-til-dag rente til sit firma, der ligger en del over indklagedes sats, ligesom det til dem er oplyst, at et aftaleindskud i 50 dage fra 11. november 2005 på 1,1 mio. kr. ville have givet en rentesats på ca. 2 pct.

Endvidere lå CIBOR-satsen for henholdsvis 1 og 2 måneder den pågældende dag på henholdsvis 2,225 pct. og 2,3183 pct. De er klar over, at denne sidste sats ikke kan anvendes direkte som markedsrente, idet det er en interbank-rente, men den giver efter deres mening en rimelig indikation af markedsrenten.

De ønsker derfor, at indklagede fremlægger dokumentation for den markedsrente instituttet får for sine indlån, og at forskelsbeløbet mellem denne sats og de udbetalte 1 pct. udbetales til dem.

De anser de første tre punkter i indklagedes udtalelse for irrelevante i forhold til sagen, da de på intet tidspunkt har klaget over andet end selve rentesatsen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henholder sig til tidligere afgivne skriftlige tilkendegivelser over for klagerne med følgende uddybninger og præciseringer:

- Straksindfrielsesmetoden, som klagerne valgte i den givne sag, er blot én af flere mulige indfrielsesmetoder, som indklagede tilbyder. Indklagede er som realkreditinstitut ikke forpligtet til at tilbyde en sådan indfrielsesmetode, men kunne alene henholde sig til, at låntagere skal indfri lån med obligationer svarende til lånets obligationer. Obligationer som låntagerne vel at mærke i givet fald selv måtte opkøbe i markedet.
- Indklagede driver ikke og må i henhold til lovgivningen ikke drive almindelig indlånsvirksomhed og kan derfor ikke sammenlignes med pengeinstitutter.
- Klagerne kunne ved henvendelse til indklagede have fået oplyst, hvad godtgørelsesrenten var og kunne da på baggrund heraf have valgt en anden indfrielsesmetode, hvis man havde fundet at godtgørelsesrenten ikke var tilfredsstillende. Der henvises til passus i pantebrevet: *"Oplysninger om den aktuelle godtgørelsesrente og dermed differencerente kan fås ved henvendelse til ...(indklagede)..."*
- Indklagede angiver ikke i pantebrev eller andre låntagervendte dokumenter, at godtgørelsesrenten svarer til en given rentesats for placering af indlånsmidler.
- Det, indklagede angiver i sine pantebreve, er en generelt reguleringsregel: *"Differencerenten varierer i takt med den aktuelle markedsrente for indlån."* Det er et udsagn, der ikke udelukker et rentespænd mellem et gennemsnit af

indlånsrentesatser og indklagedes rentesats i relation til godtgørelsesrenten. Den aktuelle markedsrente for indlån er som bekendt ikke en entydig størrelse. Indlånsrenten er forskellig fra pengeinstitut til pengeinstitut, ligesom den typisk varierer fra et kundesegment til et andet.

- At eksempelvis et givet pengeinstitut tilbyder sine kunder 2,5 pct. på en lønkonto, forpligter selvsagt ikke alle øvrige pengeinstitutter til at tilbyde samme forrentning af lønkonti. Det står kunderne frit for at vælge pengeinstitut, ligesom det i den givne sag har stået klagerne frit for at vælge en anden indfrielsesmetode end straksindfrielse.
- Endelig skal anføres, at indklagedes godtgørelsesrentesats er markedskonform med øvrige realkreditinstitutters godtgørelsesrente.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Af pantebrevets punkt 8 c fremgår blandt andet:

"... Af det modtagne indfrielsesbeløb vil ...(indklagede)... godtgøre debitor med en rente. Godtgørelsesrenten er den rente, ...(indklagede)... forrenter debtors betaling med frem til tidspunktet for betalingen til obligationsejerne. Forskellen mellem godtgørelsesrenten og obligationsrenten betegnes som differencerente.

Differencerenten varierer i takt med den aktuelle markedsrente for indlån. Oplysninger om den aktuelle godtgørelsesrente og dermed differencerente kan fås ved henvendelse til ...(indklagede)..."

Indklagede forpligter sig herved til at betale en godtgørelsesrente af det modtagne indfrielsesbeløb frem til tidspunktet for betalingen til obligationsejerne. Godtgørelsesrentens størrelse oplyses ikke, men det oplyses, at den varierer i takt med den aktuelle markedsrente for indlån. Samtidig anføres, at oplysninger om den aktuelle godtgørelsesrente kan fås ved henvendelse til indklagede.

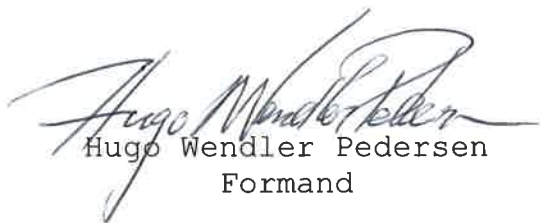
Nævnet finder, at indklagede med den nævnte bestemmelse ikke har forpligtet sig til at oplyse klageren om indklagedes anvendelse af indfrielsesbeløbet, ligesom Nævnet finder, at bestemmelsen ikke har afskåret indklagede fra i november 2005 at fastsætte godtgørelsesrenten til 1 pct.

Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i klagen

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen /
Formand



Susanne Nielsen
Sekretariatschef